

## Der bezahlbare Traum vom eigenen Haus

### Im York-Quartier entstehen 112 Reihen- und Doppelhäuser in DGNB-Zertifizierungsqualität

*Bezahlbarer Wohnraum in attraktiver Lage, der auf die unterschiedlichsten Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner Rücksicht nimmt und ganz nebenbei auch noch durch hohe Energieeffizienz besticht: Dieses nachhaltige Rundum-Konzept kennzeichnet die künftige Bebauung des rund 2,8 Hektar großen Grundstücks im Süden des York-Quartiers. Im Rahmen eines Pressetermins am Donnerstag stellten die städtische KonvOY GmbH sowie die Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co. KG (kurz hit.) als Bauträger und Projektentwickler den Entwurf unter dem Titel „Vielfalt York“ vor. Geplant sind in dem Teilquartier insgesamt 54 Doppelhaushälften und 58 Ensemblehäuser. „Das York-Quartier selbst ist schon ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklung durch die 1.800 neuen Wohneinheiten. Nun bieten insbesondere die Starter- und Budgethäuser in diesem Baufeld eine tolle Lösung für das Segment für kostengünstiges Wohnen im Eigentum“, betont Stadtbaurat Robin Denstorf.*

### Konzeptvergaben mit hohem Anspruch

Dass auch dieses Teilquartier auf dem Gelände der ehemaligen York-Kaserne in Gremmendorf bald ganz eigene hohe Standards setzen wird, resultiert aus dem anspruchsvollen Vergabeverfahren mit inhaltlich bewusst gesetzten Rahmenbedingungen der Ausloberin KonvOY. Die Ziele und Ideen hinter dem Masterplan des Quartiers, die zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet wurden, können nun in die Umsetzung gehen: ein baulich und sozial durchmischtes Quartier mit attraktiven, bezahlbaren Wohnflächen in unterschiedlichen Lagen und Größen im Zeichen der Nachhaltigkeit.

Auf dieser Basis hat sich das Konzept der hit in der Konzeptvergabe in drei Phasen durchgesetzt. Entworfen wurde die architektonische Idee von den beiden Architekturbüros annahopp architekten und Anne Lampen Architekten, beide BDA Berlin. „Ich freue mich sehr, dass unser eingeschlagener Weg der Grundstücksvergaben über die Form der Konzeptvergabe mutig, aber richtig ist. Der Markt nimmt offensichtlich die Herausforderungen an, denn mit dem hier gezeigten Ergebnis können wir mehr als nur zufrieden sein“, zieht Christa Ransmann, Leiterin Quartiersentwicklung bei der KonvOY, ein positives Fazit.

### **Im Zeichen der Begegnung**

Im Detail sieht der Entwurf Folgendes vor: In sechs zielgruppenspezifischen und dennoch nutzungsoffenen Haustypen mit lebhafter und gleichzeitig harmonischer Fassadengestaltung entstehen Angebote zum Wohnen für junge Familien wie auch Mehrgenerationenwohnen, für das naturnahe Wohnen mit mehreren Familienmitgliedern und für das Wohnen mit körperlichen Einschränkungen oder Senioren. Die Haustypen weisen hierbei Wohnflächen von rund 110 bis 160 Quadratmetern auf. „Sie ermöglichen mit flächeneffizienten, klugen und funktionalen Grundrissen einer großen Bandbreite an Lebensformen, Generationen und Einkommen das Wohnen im eigenen Haus“, schilderte hit.-Gesamtprojektsteuerer Dr. Friedrich Fischer.

### **Untere und mittlere Einkommen im Fokus**

Wie das gesamte Quartier setzt auch dieses Teilquartier auf ökologisch nachhaltige Bauweise und Betrieb: Alle Gebäude erreichen die Effizienzhaus-Stufe 40, anteilig sogar die Effizienzhaus-Stufe 40 Plus. Dafür gibt es durchgängig für alle Haustypen eine Gold-Zertifizierung nach dem DGNB-Verfahren. Als ein Alleinstellungsmerkmal würdigte die Jury den zweiten, entscheidenden Fokus auf die „Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Familien“. Mit der zur Wettbewerbsabgabe im Herbst 2020 genannten Preisspanne (Starter- und Budgethäuser deutlich unter 500.000 Euro) liegen die angebotenen Haustypen unter dem allgemeinen Preisgefüge Münsters. „Uns war es wichtig, einen bewussten Kontrapunkt zu einer angespannten Marktlage zu setzen – und somit nachhaltig auch im wirtschaftlichen Sinne zu agieren, nämlich nachhaltig leistbar für den Kunden“, erläutert Mathias Grüning, hit.-Leiter Projektentwicklung/Akquise. Über 40 Prozent der Einheiten sind hierbei für untere bis mittlere Einkommen bestimmt und werden in Kooperation mit der Stadt entsprechend der städtischen sozialen Kriterien vergeben. „Insgesamt erfüllt dieser Entwurf die Aufgabenstellung zum Kriterium ‚Wirtschaftlichkeit und Zielgruppen‘ in vorbildlicher Art und Weise“, lobte die Jury.

## **Grüne Fugen und belebte Dächer**

Als weiteres, herausstehendes Qualitätsmerkmal bezeichnete die Jury die differenzierte Gestaltung der Außenanlagen. „Aufgelockerte Bereiche an den Rändern und grüne Fugen, die das Areal durchziehen und seine Nutzergruppen verbinden, fördern die nachbarschaftliche Entwicklung innerhalb des neuen Quartiers sowie die Vernetzung zum angrenzenden Bestand“, erklärte Dr. Fischer. Eine lebhafte Dachlandschaft in Form von Dachterrassen als Begegnungsflächen beschert der Quartiersmitte ein urbanes Flair. Ebenso überzeugten die Jury die autofreien Wohnstraßen mit halböffentlichen Grünflächen, die als Verbindungsachsen im Quartier dienen und Biodiversität wie Aufenthaltsqualität bieten. Ebenso wie die Häuser erreicht auch das Quartier als solches DGNB-Gold-Status.

## **Countdown für maßgeschneidertes Wohnen**

Nachdem der Kaufvertrag am 28. Oktober 2021 besiegelt wurde, folgen jetzt die nächsten offiziellen Schritte: Werden die bauplanerischen Verfahren zügig abgewickelt, ist der symbolische erste Spatenstich bereits Anfang 2023 denkbar. Die ersten Bewohner könnten dann in 2024 einziehen. Ein Termin, auf den sich KonvOY-Geschäftsführer Stephan Aumann sichtlich freut: „In der hit.-Gruppe haben wir einen leistungsstarken Partner mit einem hochattraktiven, maßgeschneiderten Konzept für dieses Teilquartier gefunden.“

## Das Baufeld G „Wohnen im eigenen Haus“

s. Anlage

### Das York-Quartier – Zahlen und Fakten

Gesamtfläche	500.000 m <sup>2</sup>
_davon Wohn- und Gewerbefläche	300.000 m <sup>2</sup>
_davon öffentliche Grünfläche	130.000 m <sup>2</sup>
_davon Straßen, Wege und Plätze	70.000 m <sup>2</sup>
Geplante Wohneinheiten	1.800 Einheiten
_davon Wohneinheiten im Bestand	400 Einheiten
_davon geförderter Wohnungsbau	30%
Geplanter Bevölkerungszuwachs	5.000 Einwohner
Rückbau versiegelter Flächen	55.000 m <sup>2</sup>
Sanierte Bodenmassen	28.600 m <sup>3</sup>
Geplante öffentliche Infrastrukturen	5 KiTas, 1 Grundschule, 1 Bürgerhaus, 2  Turnhallen, Mobilitätshubs

### hit.-Unternehmensgruppe

1972 als Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co. KG (kurz: hit.) gegründet, hat sich das Unternehmen stetig zur Unternehmensgruppe mit mehr als 10.000 projektierten und realisierten Einheiten entwickelt. Über 140 Fachkräfte decken die komplette Wertschöpfungskette von der Grundstücksbeschaffung über die Planung, Erschließung und Vermarktung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe ab. Zu ihren Kunden gehören neben Eigennutzern auch Kapitalanleger und Finanzinvestoren. Als Spezialist im Doppel- und Ensemblehaus- sowie Geschosswohnungsbau konzentriert sich der Bauträger und Projektentwickler auf die Metropolregionen Hamburg, Berlin und Hannover.